KLUGAR TOWN

INHALT

1 Das Projekt

2 Die Lage

3 Die Details

4 Die Bauzeitleiste

5 Die Wohnungen

6 Die Reihenhäuser

7 KLUGARTOWN

Geplant mit Verstand, gebaut mit Erfahrung!

Im wunderschönen Liesing, in der Klugargasse 12, entsteht dieses elegante Neubauprojekt mit neun Wohneinheiten und vier Townhäuser.

DAS PROJEKT

ZU | HAU | SE

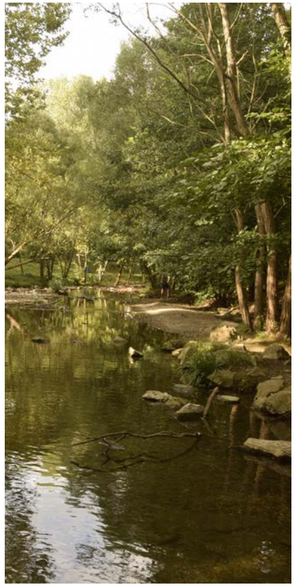
DER ORT AN DEM DAS HERZ WOHNT!

Im Wohnbauprojekt KLUGARTOWN ist für jeden Geschmack und jede Erwartung etwas dabei. Die neun Wohnungen variieren in ihren Größen und bieten für jede Lebenssituation das optimale Zuhause. Die Stadthäuser, die KLUGARTOWNHÄUSER, sind etwas ganz Besonderes – sie lassen den Traum vom Haus wahr werden, und das mitten in der Stadt! Geschmackvoll designt von Architekten, qualitativ hochwertig errichtet von Baumeistern werden sowohl die Wohnungen als auch die Townhäuser bezugsfertig und in allerbester Qualität übergeben. KLUGARTOWN - ein Projekt mit Stil, sinnvoll geplant und wunderschön umgesetzt. In den Wohneinheiten und Townhäusern werden ausschließlich qualitativ hochwertige Materialien verwendet. Ästhetik wird mit heimeliger Wohlfühlatmosphäre kombiniert und erschafft ein Zuhause für Generationen!

DIE LAGE

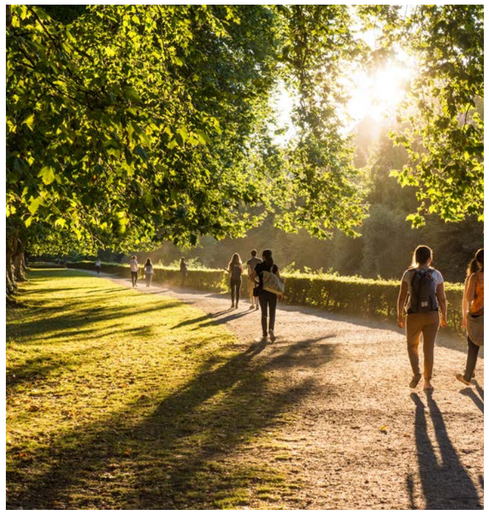
Der 23. Bezirk - Wiens JÜNGSTER!

Liesing ist der jüngste Wiener Bezirk. Er besteht aus den ehemals acht Dörfern Mauer, Rodaun, Kalksburg, Atzgersdorf, Alt- und Neu-Erlaa, Siebenhirten und Inzersdorf, die allesamt eine lange Geschichte haben. Der Liesingbach ist der Namensgeber des Bezirkes und wurde bereits im Jahr 1002 erstmals urkundlich erwähnt.



KLUGARTOWN – die Lage macht´s möglich!

KLUGARTOWN hat sich sein Plätzchen ziemlich genau zwischen Erlaa und Atzgersdorf ausgesucht. Kaum ein Wiener Bezirk ist derart vielseitig wie Liesing, denn hier findet sich ein bisschen von Allem. Ackerbau und Industrie bestehen nahezu nebeneinander und auch landschaftlich ist der 23. Bezirk vielfältig. Die flachen Wiesen, der in das Wiener Becken übergehenden Ebenen als auch die Hänge und Ausläufer des Wienerwaldes bieten für Naturliebhaber ein reichhaltiges Erholungsangebot.



Zu sehen gibt es in Liesing viel und den Unternehmungslustigen wird auf keinen Fall langweilig. Angefangen von den Wiener Stadtwanderwegen über Radrouten am Liesingbach oder auch das Liesinger Bad – so vielseitig wie der Bezirk ist auch das Freizeitangebot. Aber auch kulturell gibt es in Liesing einiges zu entdecken. Vielleicht ein beeindruckender Erlaaer Schloss Spaziergang, die weltweit bekannte Wotruba Kirche besichtigen oder ein Spaziergang im Draschepark – ein ehemaliger ca. 13 Hektar großer Schlossgarten, mit ausgewiesenen Grillplätzen? Und auch Feinschmecker und Genießer kommen im 23. Bezirk nicht zu kurz. Die Gastronomie Szene bietet von Heurigen über gemütliche Buschenschänken bis hin zu Feinschmecker Restaurants für jeden Geschmack etwas. Als Abschluss empfiehlt sich noch ein Besuch in Wiens Schokomuseum – für Groß und Klein ein Highlight.

Shoppingvergnügen oder Dinge des täglichen Bedarfs erledigen – KLUGARTOWN ist der ideale Ausgangspunkt. Gleich drei Einkaufszentren liegen in der Umgebung – das Riverside, Kaufpark Alterlaa und natürlich die Shopping City Süd. Bequem mit dem Auto aus der Tiefgarage gefahren ist man in 20 Minuten in der Shopping City Süd. Supermärkte, Apotheken und Banken sind bequem zu Fuß erreichbar. In gehreichweite befinden sich ebenfalls Busstationen, mit direkter Verbindung zur U6, zum Bahnhof Atzgersdorf oder Liesing. Durch die ausgezeichnete Lage ist man schnell auf der Wiener Außenring - und der Süd Autobahn. Mitten in der Stadt und doch schnell am Land – alles geht!

Supermarkt

Apotheke

Schule

Restaurant

Arzt

Wiener Innenstadt	25 Minuten	40 Minuten	-
Autobahn	5 Minuten	-	-
Flughafen	25 Minuten	55 Minuten	-
Shopping City Süd	15 Minuten	30 Minuten	-
Bushaltestelle	-	-	4 Minuten
U-Bahn	5 Minuten	8 Minuten	20 Minuten

DIE DETAILS

KLUGARTOWN -
sehen - spüren - fühlen - LEBEN!

In KLUGARTOWN sind Freude und Leidenschaft für das Errichten von geschmackvollen Immobilien spürbar. Wir lieben was wir machen und machen was wir lieben - das Erschaffen von wertvollem Lebensraum!

Mit Herz geplant

Das äußere Erscheinungsbild und die Gestaltung von grünen Entspannungsoasen wurden bewusst in Szene gesetzt.

Für die ruhigen Momente

Durch diesen lebendigen Mix an Wohn- und Grünflächen entstehen Wohlfühloasen und Rückzugsorte, die das Leben einfach ein bisschen schöner machen!

Mit Verstand gebaut

Selbst der Fuhrpark bekommt in KLUGARTOWN sein eigenes Zuhause. Eine intelligente Planung ermöglicht eine hauseigene Tiefgarage, sowie Keller und Einlagerungsräume.

KLUGARTOWN - Innen und Außen ein Prachtstück!

Jede Wohneinheit verfügt über eine integrierte Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich und ist mit hochwertigen Holzparkettböden ausgestattet. Unter Einsatz energieeffizienter Baustoffe, Verwendung von Luft- Wärmepumpen und 3-fach isolierten Kunststoff Alufenster wird im Projekt KLUGARTOWN der Fokus auf Niedrigenergiestandards gesetzt. An der Front lockert eine moderne Fassade das Straßenbild auf. Hofseitig verfügen alle Wohnungen über großzügige Freiflächen mit Balkonen oder Loggien. Die vier Townhäuser sind sowohl mit Terrassen als auch entzückenden Eigengärten ausgestattet.

DIE BAUZEITLEISTE

2022

Winter 2022
Baugenehmigung

2023

Frühjahr 2023
Spatenstich

2024

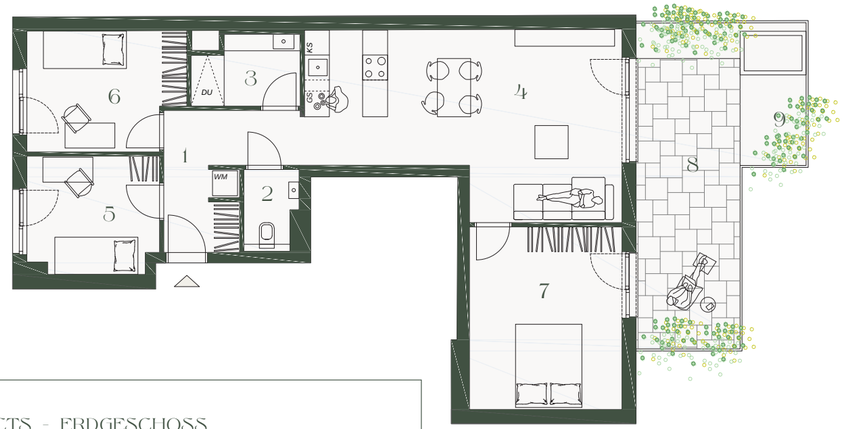
Frühjahr 2024
Belagsfertig

2024

Herbst 2024
Bezugsfertig

DIE WOHNUNGEN

KLUGARTWON besteht aus zwei Baukörpern. Im straßenseitigen Bereich befindet sich das Wohnhaus mit insgesamt neun Eigentumswohnungen. Die Größen variieren und bieten sowohl für Singlehaushalte als auch für Familien den gewünschten Lebensmittelpunkt – WOHNEN zum WOHLFÜHLEN. Wir bauen so, wie wir selbst gerne wohnen möchten. Aus diesem Grund verfügt jede Wohnung entweder über Terrasse, Balkon oder Loggia.
Ob Zwei- oder Dreizimmer Wohnung, jeder Grundriss ist mit Hausverstand geplant, um den bestmöglichen Wohnkomfort für die zukünftigen KLUGARTOWN Bewohner zu ermöglichen.



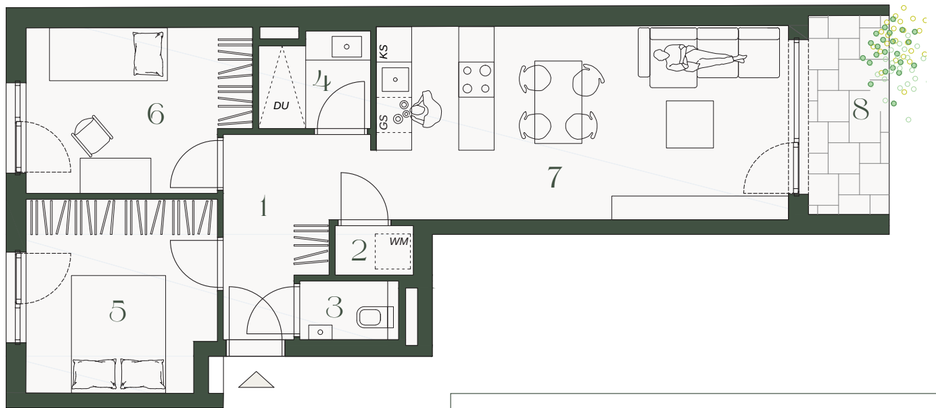
HARDFACTS - ERDGESCHOSS

1 | Vorraum	8,14m²	8 | Terrasse	17,48m²
2 | WC	2,21m²	9 | Garten	6,55m²
3 | Bad	4,15m²	Kellerabteil	1,38m²
4 | Wohnküche	30,02m²	Gesamtfläche	105,26m²
5 | Zimmer 1	8,77m²		
6 | Zimmer 2	10,50m²		
7 | Zimmer 3	16,15m²		
Wohnnutzfläche	79,95m²		

Verkaufspreis 528.000 €
ein PKW Stellplatz optional

TOP 01

Unverbindliche Visualisierungen und Grundrisse. Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Sämtliche Visualisierungen verstehen sich als Möblierungsvorschläge. Sämtliche m² verstehen sich als ca. Angaben.



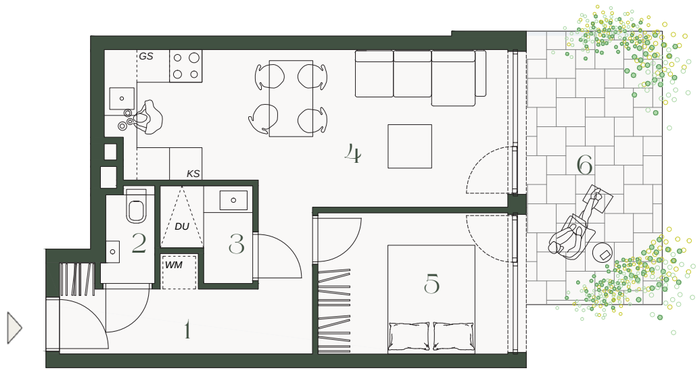
TOP 02

HARDFACTS - 1. OBERGESCHOSS

1 | Vorraum	6,75m²
2 | Abstellraum	1,12m²
3 | WC	1,49m²
4 | Bad	2,95m²
5 | Zimmer 1	10,36m²
6 | Zimmer 2	10,20m²
7 | Wohnküche	23,04m²
8 | Loggia	4,46m²

Wohnnutzfläche	60,36m²
Kellerabteil	1,38m²
Gesamtfläche	61,74m²

Verkaufspreis 369.900 €
ein PKW Stellplatz optional



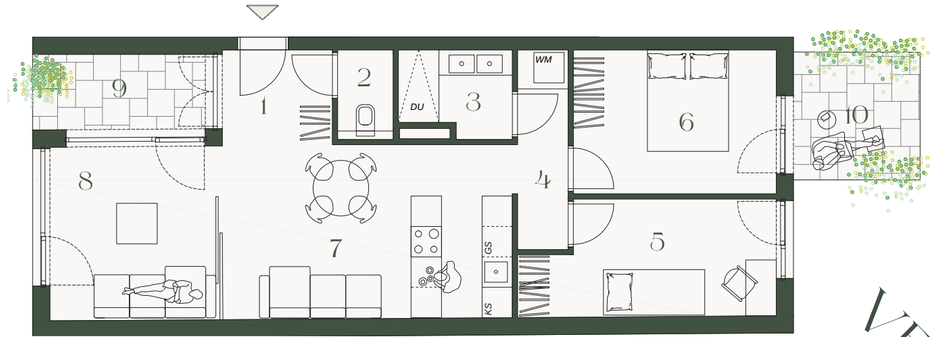
TOP 03

HARDFACTS - 1. OBERGESCHOSS

1 | Vorraum	7,85m²
2 | WC	1,50m²
3 | Bad	2,54m²
4 | Wohnküche	19,83m²
5 | Zimmer 1	9,07m²
Wohnnutzfläche	40,79m²

6 | Balkon	12,08m²
Kellerabteil	3,19m²
Gesamtfläche	56,06m²

Verkaufspreis 299.900 €
ein PKW Stellplatz optional

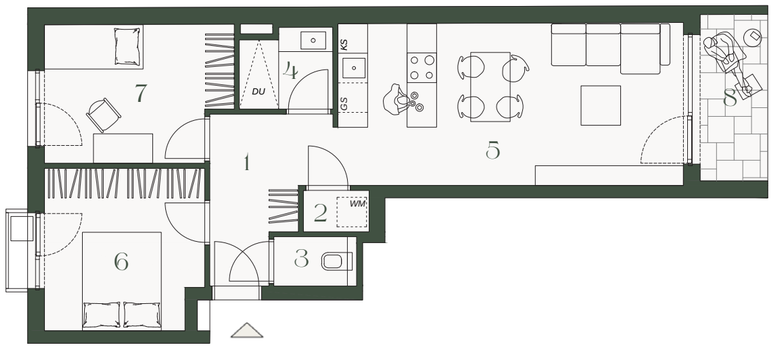


VERKAUFT

TOP 04

HARDFACTS - 1. OBERGESCHOSS

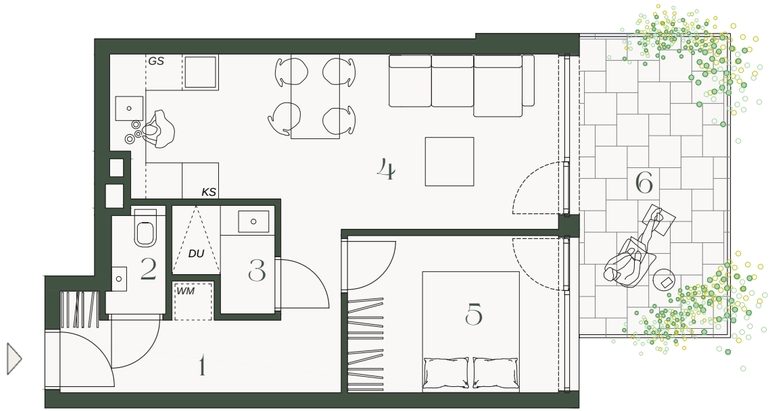
1 | Vorraum	4,08m²	Wohnnutzfläche	71,26m²
2 | WC	1,76m²		
3 | Bad	3,59m²	Kellerabteil	2,98m²
4 | Gang	3,94m²	Balkon	5,93m²
5 | Zimmer 1	10,64m²	Gesamtfläche	80,17m²
6 | Zimmer 2	11,36m²		
7 | Wohnküche	19,71m²		
8 | Abstellraum	11,21m²		
9 | Loggia	4,95m²		



TOP 05

HARDFACTS - 2. OBERGESCHOSS

1 | Vorraum	6,75m²	Wohnnutzfläche	60,37m²
2 | Abstellraum	1,12m²		
3 | WC	1,49m²	Kellerabteil	3,18m²
4 | Bad	2,95m²	Gesamtfläche	63,55m²
5 | Wohnküche	23,04m²		
6 | Zimmer 1	10,36m²		
7 | Zimmer 2	10,20m²	**Verkaufspreis**	**369.900 €**
8 | Loggia	4,46m²	ein PKW Stellplatz optional	



TOP 06

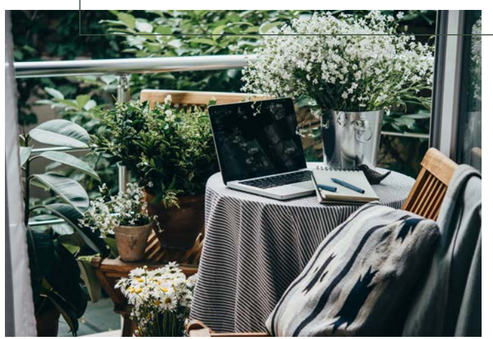
HARDFACTS - 2. OBERGESCHOSS

1 | Vorraum	7,85m²
2 | WC	1,50m²
3 | Bad	2,54m²
4 | Wohnküche	19,83m²
5 | Zimmer 1	9,07m²
Wohnnutzfläche	40,79m²

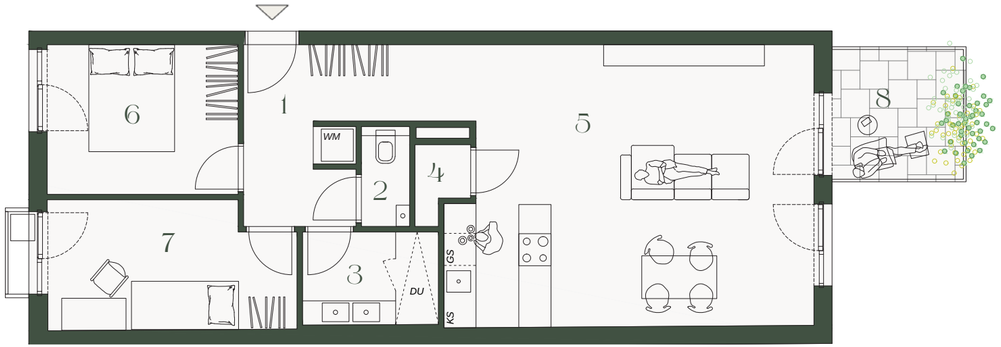
6 | Balkon	12,08m²
Kellerabteil	2,13m²
Gesamtfläche	55,00m²

Verkaufspreis 299.900 €
ein PKW Stellplatz optional

ANKOMMEN,
DAHEIM SEIN,
RUHE FINDEN.



KLUGAR— —TOWN



HARDFACTS – 2. OBERGESCHOSS

1 | Vorraum	10,18m²
2 | WC	1,53m²
3 | Bad	4,41m²
4 | Abstellraum	1,27m²
5 | Wohnküche	34,63m²
6 | Zimmer 1	10,00m²
7 | Zimmer 2	10,69m²

Wohnnutzfläche	72,71m²
8 | Balkon	5,94m²
Kellerabteil	2,08m²
Gesamtfläche	80,73m²

Verkaufspreis 479.900 €
ein PKW Stellplatz optional

TOP 07

Unverbindliche Visualisierungen und Grundrisse. Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Sämtliche Visualisierungen verstehen sich als Möblierungsvorschläge. Sämtliche m² verstehen sich als ca. Angaben.

TOP 08

DACHGESCHOSS

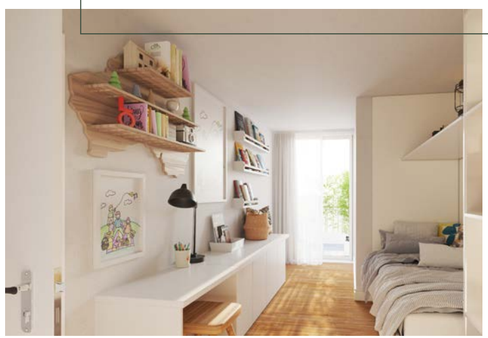
HARDFACTS - DACHGESCHOSS

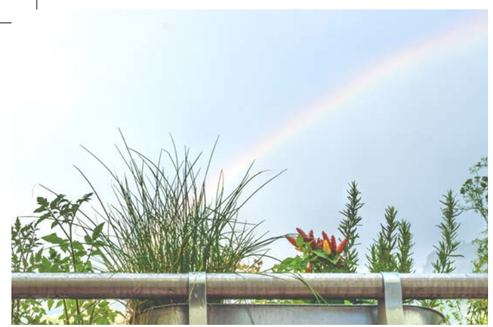
1 | Vorraum	1,40m²
2 | Garderobe	4,24m²
3 | WC	1,49m²
4 | Wohnküche	39,70m²
5 | Abstellraum	1,30m²
6 | Gang	5,76m²
7 | Bad	6,30m²
8 | Zimmer 1	13,06m²
9 | Zimmer 2	12,27m²
Wohnnutzfläche	85,52m²
10 | Terrasse	7,78m²
Kellerabteil	2,13m²
Gesamtfläche	95,43m²

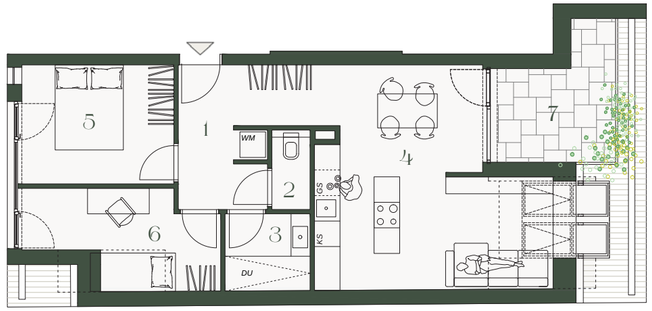
Verkaufspreis 599.900 €
ein PKW Stellplatz optional

SEHEN.
SPÜREN.
FÜHLEN.

LEBEN!







DACHGESCHOSS

TOP 09

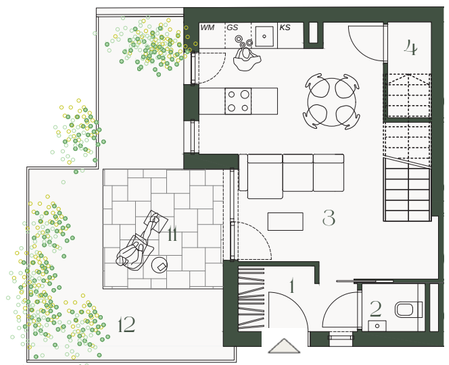
HARDFACTS – DACHGESCHOSS

1 | Vorraum	8,41m²	7 | Terrasse	6,08m²
2 | WC	1,53m²		
3 | Bad	3,62m²	Kellerabteil	2,23m²
4 | Wohnküche	28,36m²	Gesamtfläche	67,60m²
5 | Zimmer 1	10,00m²		
6 | Zimmer 2	7,38m²	**Verkaufspreis**	**429.900 €**
Wohnnutzfläche	59,29m²	ein PKW Stellplatz optional	

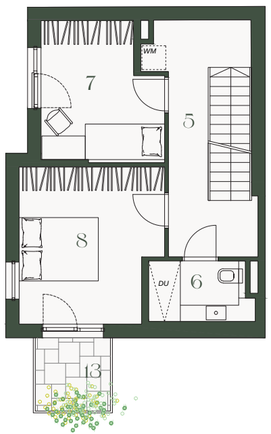
DIE REIHENHÄUSER

Der Traum vom Haus und das mitten in der Stadt? KLUGARTOWN weiß um diese Sehnsucht und erfüllt sie mit Freude. Im rückwärtigen Wohnbereich entstehen vier Townhäuser mit jeweils drei Etagen, Eigengärten und Terrassen. Im Erdgeschoß befindet sich das Herzstück – die Wohnküche mit direktem Terrassenausgang und Zugang zum entzückenden Garten. Die beiden oberen Etagen sind individuell gestaltbar – Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und ein herrlich gemütliches Schlafzimmer - bei der Planung der Grundrisse wurde mitgedacht und jeder Lebensphase Raum zur Entfaltung gegeben. Jede Situation im Leben erfordert ein individuelles Wohnkonzept, das wissen wir und das setzen wir um, in KLUGARTOWN.

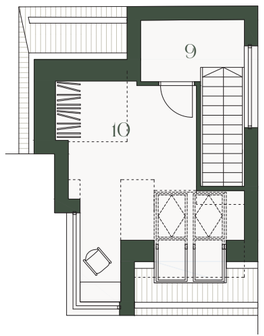
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



TOP 10

VERKAUFT

HARDFACTS

1 | Vorraum	3,70m²
2 | WC	1,41m²
3 | Wohnküche	25,14m²
4 | Abstellraum	2,20m²
5 | Gang 1	9,84m²
6 | Bad	3,70m²
7 | Zimmer 1	10,04m²
8 | Zimmer 2	13,61m²
9 | Gang 2	3,64m²
10| Zimmer 3	21,51m²
Wohnnutzfläche	94,80m²

11 | Terrasse	7,54m²
12 | Garten	18,77m²
13 | Balkon	3,51m²
Kellerabteil	5,03m²
Gesamtfläche	129,65m²

Unverbindliche Visualisierungen und Grundrisse. Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar.

Sämtliche Visualisierungen verstehen sich als Möblierungsvorschläge. Sämtliche m² verstehen sich als ca. Angaben.

ZUHAUSE IST NICHT
NUR EIN ORT.

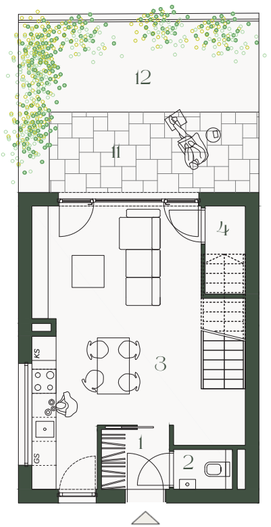
ZUHAUSE IST EIN GANZ
BESONDERES GEFÜHL.

VERKAUFT

HARDFACTS

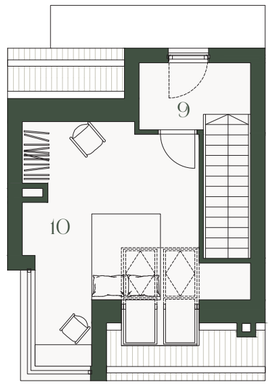
1 | Vorraum	2,55m²	9 | Gang 2	3,66m²
2 | WC	1,30m²	10 | Zimmer 3	24,38m²
3 | Wohnküche	29,55m²	Wohnnutzfläche	99,57m²
4 | Abstellraum	2,20m²		
5 | Gang 1	10,54m²	11 | Terrasse	10,49m²
6 | Bad	4,90m²	12 | Garten	15,07m²
7 | Zimmer 1	10,37m²	Kellerabteil	5,18m²
8 | Zimmer 2	10,14m²	Gesamtfläche	130,31m²

TOP 11



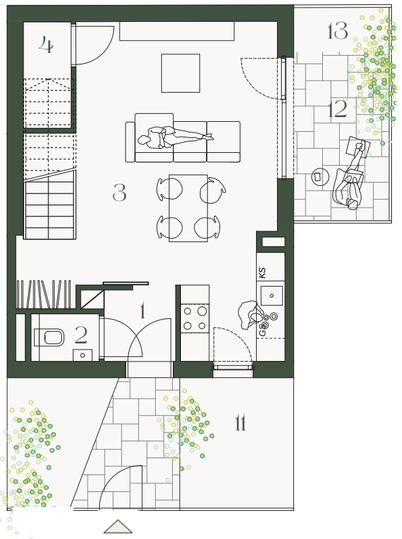
Erdgeschoss

1. Obergeschoss

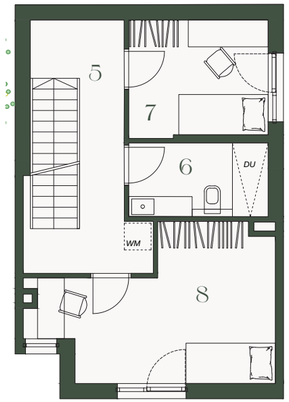


2. Obergeschoss

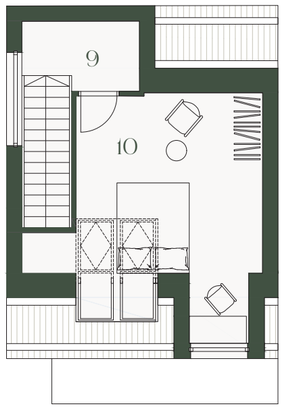
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



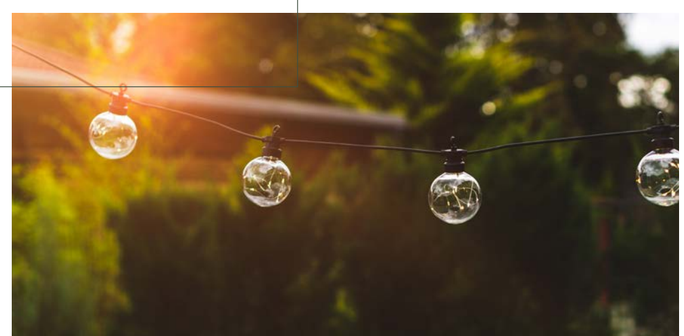
TOP 12

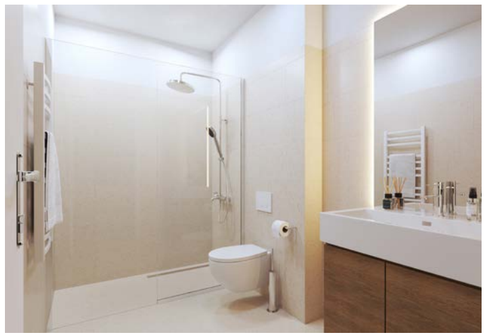
HARDFACTS

1 | Vorraum	2,25m²
2 | WC	1,26m²
3 | Wohnküche	31,02m²
4 | Abstellraum	2,23m²
5 | Gang 1	9,30m²
6 | Bad	5,00m²
7 | Kabinett	8,10m²
8 | Zimmer 1	15,13m²
9 | Gang 2	3,65m²
10| Zimmer 2	25,55m²
Wohnnutzfläche	103.48m²

11 | Vorgarten	16,40m²
12 | Terrasse	7,07m²
13 | Garten	1,87m²
Kellerabteil	3,20m²
Gesamtfläche	132,02m²

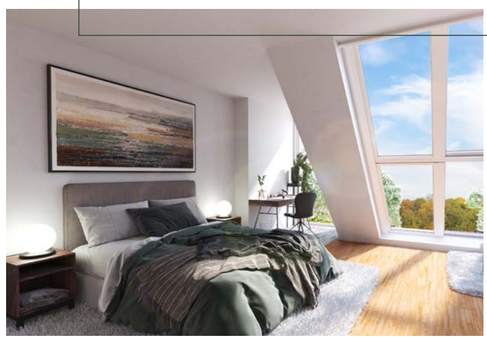
Verkaufspreis 699.900 €
ein PKW Stellplatz optional





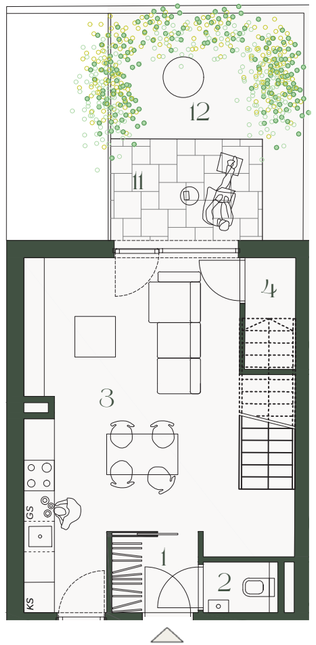
“UND JEDEM ANFANG WOHNT EIN ZAUBER INNE.”

HERMANN HESSE

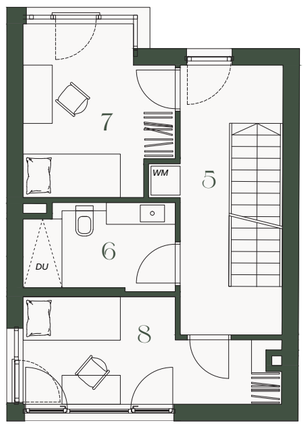


KLUGARTOWN - WOHNEN MIT EINEM GUTEN GEFÜHL!

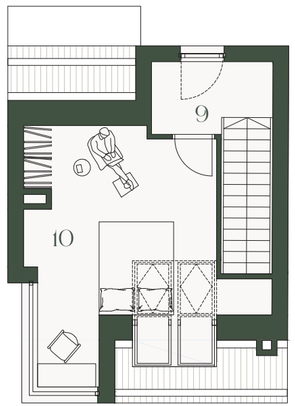
TOP 13



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

HARDFACTS

1 | Vorraum	2,55m²	11 | Terrasse	5,96m²
2 | WC	1,30m²	12 | Garten	11,01m²
3 | Wohnküche	29.,4m²	Kellerabteil	3,19m²
4 | Abstellraum	2,20m²	Gesamtfläche	113,56m²
5 | Gang 1	8,48m²		
6 | Bad	5,17m²		
7 | Zimmer 1	9,97m²		
8 | Zimmer 2	9,73m²		
9 | Gang 2	3,66m²		
10| Zimmer 3	24,30m²		
Wohnnutzfläche	96,59m²		

Verkaufspreis 669.900 €

ein PKW Stellplatz optional

KUGARTOWN ist ein Projekt der Klugargasse 12 GmbH & Co KG. Die Gesellschaft, mit ihren Partner, vereint über 50 Jahre Erfahrung auf dem Immobilienmarkt. Wir sind Professionisten, die Immobilienkonzepte von und für Generationen entwickeln. Unsere immobilien stehen für Beständigkeit, Versorgung der Nachkommen und Sicherheit.
Als Familienunternehmen sind wir tief mit unseren Traditionen verbunden und bringen gemeinsam mit unseren Kunden wertschöpfende Prozesse auf den richtigen Weg. Wir arbeiten stets mit einem ausgeprägten Verantwortungsbewusstsein, Handschlagsqualität ist für uns nicht nur eine Floskel! Unser Team verfügt über verlässliches und fundiertes Know-How und ist stets um die Anliegen unserer Kunden bemüht.

KLUGARTOWN ist ein Herzensprojekt von uns. Umso mehr freuen wir uns, Ihnen die Vorzüge dieses Wohnprojektes in einem persönlichen Gespräch präsentieren zu dürfen.

Klugargasse 12 GmbH & Co KG.
Untere Weißgerberstraße 49/6
1030 Wien
FN 591777 k

Vertrieb durch R2R Real Estate GmbH
Robert Renner
+43 664 39 63 721
office@r2r-immo.at
renner@r2r-immo.at
Sämtliche Kaufpreise verstehen sich zzgl. 3% Maklerprovision sowie 20% Ust.

Unverbindliche Visualisierungen und Grundrisse. Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Sämtliche Visualisierungen verstehen sich als Möblierungsvorschläge. Sämtliche m² verstehen sich als ca. Angaben
Visualisierungen ©PicMyPlace

KLUGAR—
—TOWN

Klugargasse 12 | 1230 Wien